

KB International Cover Pool

Komerční_banka_EUR_HZL_0000

Local Cover Pool představuje evidenčně oddělenou část jmění emitenta krytých dluhopisů tvořenou krycím portfoliem a dluhy, k jejichž krytí toto krycí portfolio slouží, s identifikátorem krytého bloku Komerční_banka_HZL_0000.

Emitent provozuje dva kryté bloky. První z nich je International Cover Pool, který kryje HZL vydané pod €5,000,000,000 Mortgage Covered Bond Programme ze dne 04.01.2021 (a vybrané dluhy související).

Druhým z nich je Local Cover Pool, který kryje HZL vydané pod Dluhopisovým programem v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 150 000 000 000 Kč s dobou trvání programu 30 let ze dne 14.05.2007, ve znění Aktualizace k 31.03.2020 (a vybrané dluhy související).

Všechny hodnoty jsou platné k reportovacímu datu 30.06.2026.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	3 039 168 750
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	3 039 168 750
Dluhy související	0
Krycí aktiva	3 100 478 927
Pohledávky z hypotečních úvěrů	3 100 478 927

Metrika Pohledávky z hypotečních úvěrů je určena jako součet jmenovitých hodnot pohledávek z jednotlivých úvěrů v krycím portfoliu, přičemž se nepřihlíží k hodnotě pohledávky z hypotečního úvěru přesahující limit 100% zástavní hodnoty zastavené nemovité věci, která slouží k zajištění této pohledávky.

Statutární limit překrytí dluhů aktivy	2,00%
Cílová hodnota překrytí dluhů aktivy	2,00%
Skutečná hodnota překrytí dluhů aktivy	2,02%
Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech	85,00%
Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech	102,02%

Dluhopisy v krytém bloku Komerční_banka_HZL_0000 nemají smluvně definované limity překrytí dluhů aktivy a podílu hypotečních úvěrů na celkových aktivech jiné, než hodnoty požadované v českém Zákoně o dluhopisech, dále „ZoD“ (§28a).

Přehled emisí

ISIN	Datum smluvní splatnosti	Měna	Úročení	Sazba	Nominál	AUV	Celkové dluhy v Kč
CZ0002003775	27.11.2029	CZK	pevné	2,30%	750 000 000	10 254 167	760 254 167
CZ0002003759	24.11.2027	CZK	pevné	2,10%	750 000 000	9 493 750	759 493 750
CZ0002003742	18.11.2026	CZK	pevné	2,00%	750 000 000	9 291 667	759 291 667
CZ0002003767	20.11.2028	CZK	pevné	2,20%	750 000 000	10 129 167	760 129 167
CZ0002001332	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001530	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,39%	0	0	0
CZ0002001324	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001571	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,41%	0	0	0
CZ0002001589	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,41%	0	0	0
CZ0002001381	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001431	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,37%	0	0	0
CZ0002001555	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,41%	0	0	0
CZ0002001514	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,39%	0	0	0
CZ0002001563	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,41%	0	0	0
CZ0002001548	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,39%	0	0	0
CZ0002001522	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,39%	0	0	0
CZ0002001373	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001365	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001506	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,39%	0	0	0
CZ0002001472	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,37%	0	0	0
CZ0002001498	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,39%	0	0	0
CZ0002001480	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,37%	0	0	0
CZ0002001449	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,37%	0	0	0
CZ0002001399	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001746	28.12.2037	CZK	plovoucí	6,47%	0	0	0
CZ0002001357	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001464	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,37%	0	0	0
CZ0002001456	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,37%	0	0	0
CZ0002001340	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,36%	0	0	0
CZ0002001753	21.12.2037	CZK	plovoucí	3,38%	0	0	0
Grand Total					3 000 000 000	39 168 750	3 039 168 750

Záznamy s nulovou výší Celkových dluhů v Kč představují emise, které nejsou v oběhu (ve významu dle §31a (2) ZoD).

Struktura splatnosti krytých dluhopisů

Zbytková splatnost	Počet emisí	Objem v Kč	%
0 až 1 rok	1	750 000 000	25,00%
1 až 2 roky	1	750 000 000	25,00%
2 až 3 roky	1	750 000 000	25,00%
3 až 4 roky	1	750 000 000	25,00%
10 až 20 let	26	0	0,00%
Celkem	30	3 000 000 000	100,00%

Metrika Zbytková splatnost dluhopisů uvažuje datum smluvní splatnosti (definované v emisních podmínkách). Dluhopisy emitentem zpětně odkoupené na základě call opce a držené na vlastní knize zůstávají nadále v platnosti a mohou být v budoucnu opět uvedeny do oběhu.

Dluhopisy v krytém bloku Komerční_banká_HZL_0000 nemají definovanou strukturu prodloužitelné splatnosti.

Struktura splatnosti krycích aktiv

Residual life	Number of loans	Balance	%
0 až 1 rok	14	1 063 244	0,03%
1 až 2 roky	24	5 482 599	0,18%
2 až 3 roky	19	6 394 866	0,21%
3 až 4 roky	30	9 278 974	0,30%
4 až 5 roky	29	13 647 777	0,44%
5 až 10 roky	185	161 362 181	5,20%
10 až 20 let	573	870 786 032	28,09%
20 + let	705	2 032 463 253	65,55%
Grand Total	1 579	3 100 478 927	100,00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	1 579
Počet dlužníků	1 574
Počet nemovitostí	2 030
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 113 243 698
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 100 478 927
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	6 516 434 428
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5,4 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21,7 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2 let
WAL hypotečních úvěrů	12,6 let
WAL krytých dluhopisů	1,9 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	58,77%
Počet hypotečních úvěrů v selhání podle čl. 178 CRR (včetně DPD > 90)	0
Podíl hyp. úvěrů v selhání podle čl. 178 CRR (včetně DPD > 90) z portfolia	0,00%
Objem hypotečních úvěrů 10 největších dlužníků v Kč	111 760 233
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	3,61%
Úvěry zaměstnancům v Kč	80 929 136
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2,61%

Pro úvěry, které mají zajištěnou budoucí hodnotu úrokové sazby formou smluvního dodatku (ve kterém se klient banky zřekl možnosti předčasného splacení úvěru), zahrnuje metrika doba do konce fixace rovněž dobu platnosti dodatku o budoucí úrokové sazbě.

Metrika WAL (Weighted Average Life) představuje váženou průměrnou životnost, tedy vážený průměr dob splatnosti jednotlivých jistinných peněžních toků. Všechny úvěry splňují požadavky §31 ZoD.

Výhled čistého odtoku likvidity na následujících 6 měsících

Měsíc	Přítok likvidity	Odtok likvidity	Total
2026-07	20 016 905	0	20 016 905
2026-08	20 049 540	0	20 049 540
2026-09	20 117 188	0	20 117 188
2026-10	20 118 611	0	20 118 611
2026-11	20 182 389	-814 500 000	-794 317 611
2026-12	20 205 959	0	20 205 959
Celkem	120 690 593	-814 500 000	-693 809 407

Předpoklady přijaté při modelování výhledu likvidity:

- přítok likvidity je modelován jako součet řádných smluvních splátek hypotečních úvěrů v aktivech bloku
- odtok likvidity je modelován jako součet úrokové a jistinné platby dluhopisů v dlužích bloku
- v případě emisí v oběhu s definovaným datem call opce je splatnost pro účely výhledu peněžních toků modelována k datu call opce

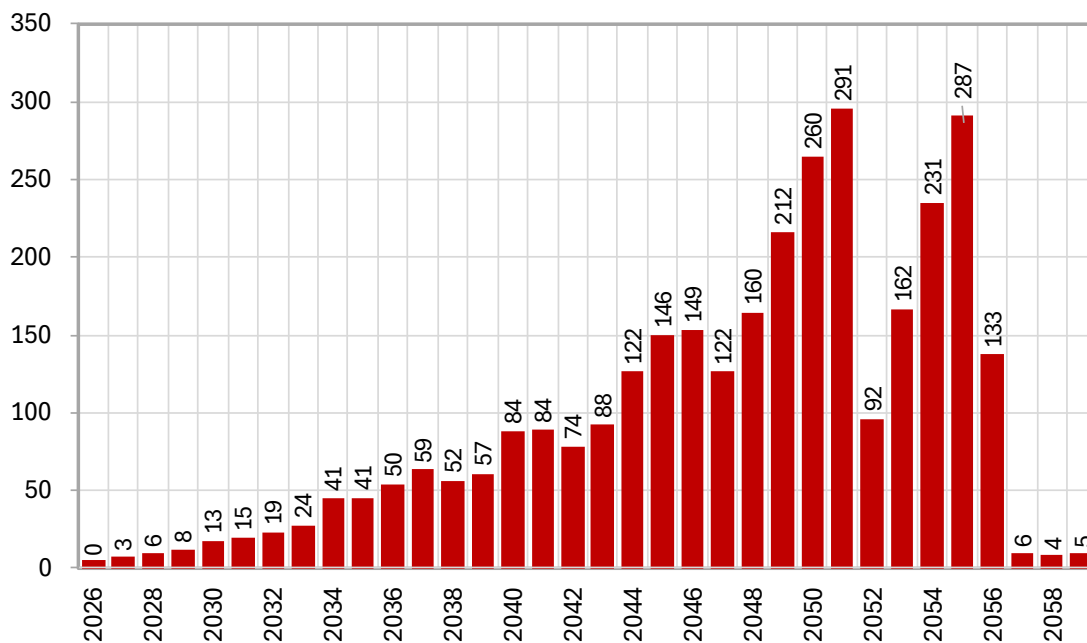
Produktová škála hypotečních úvěrů v krycím portfoliu

Účel úvěru	Počet úvěrů	Nominální hodnota celkem	%
Koupě	995	2 063 743 462	66,56%
Výstavba	146	341 228 644	11,01%
Rekonstrukce	122	135 397 948	4,37%
Refinancování	293	496 946 142	16,03%
Ostatní	23	63 162 730	2,04%
Celkem	1 579	3 100 478 927	100,00%

Přehled krycích aktiv

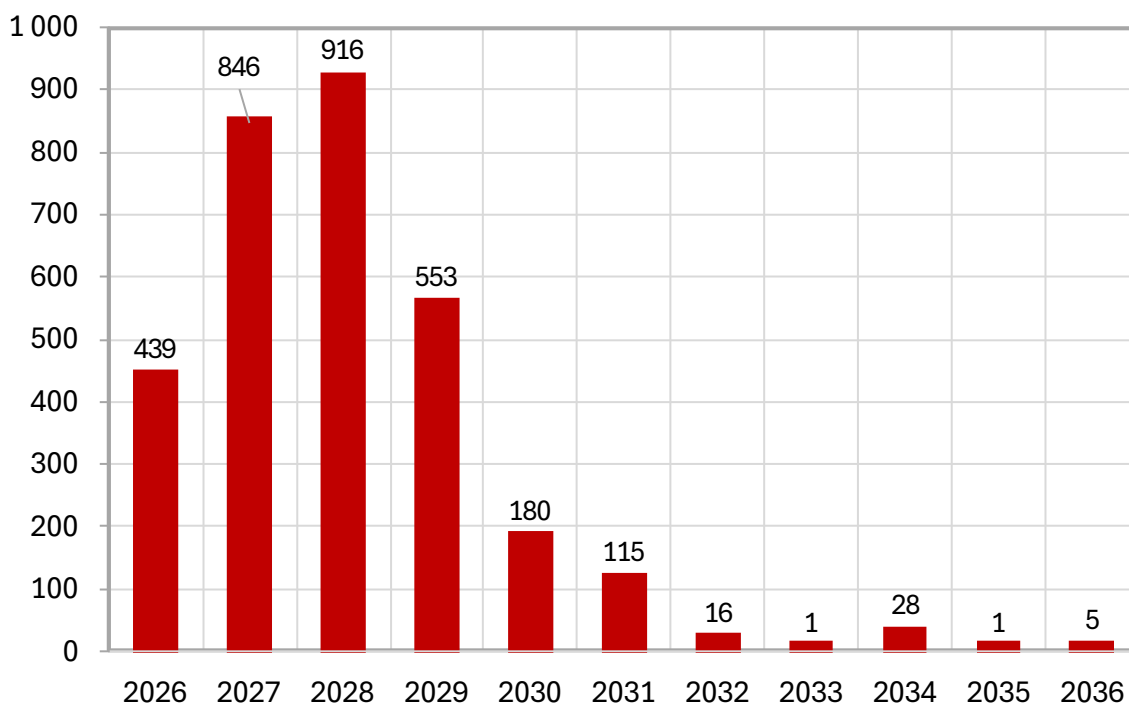
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



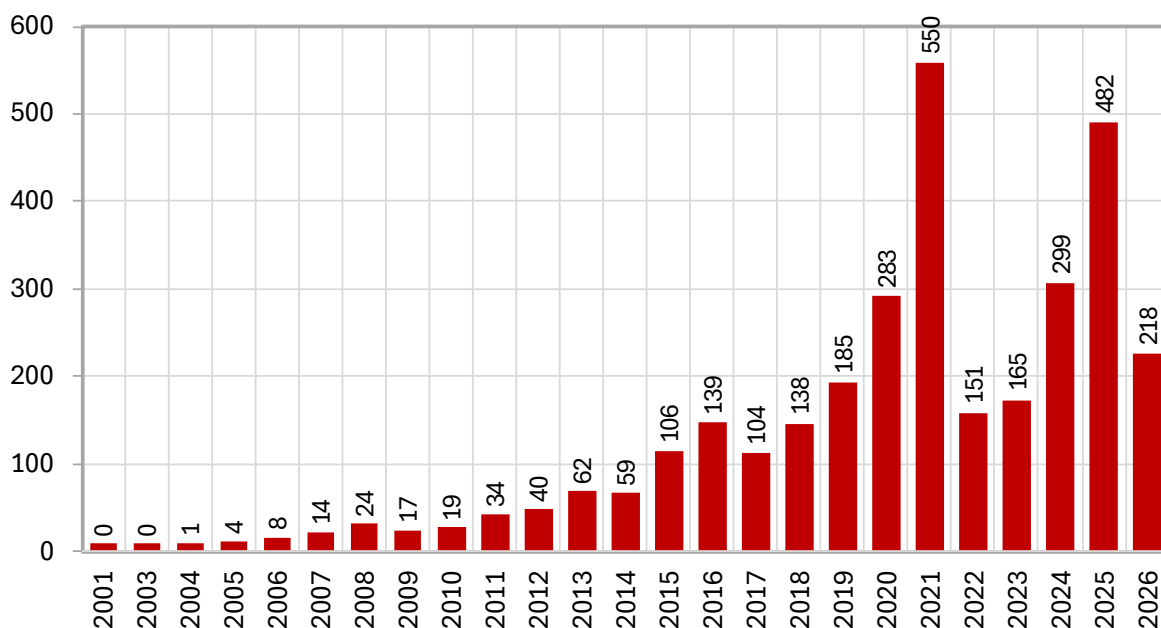
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



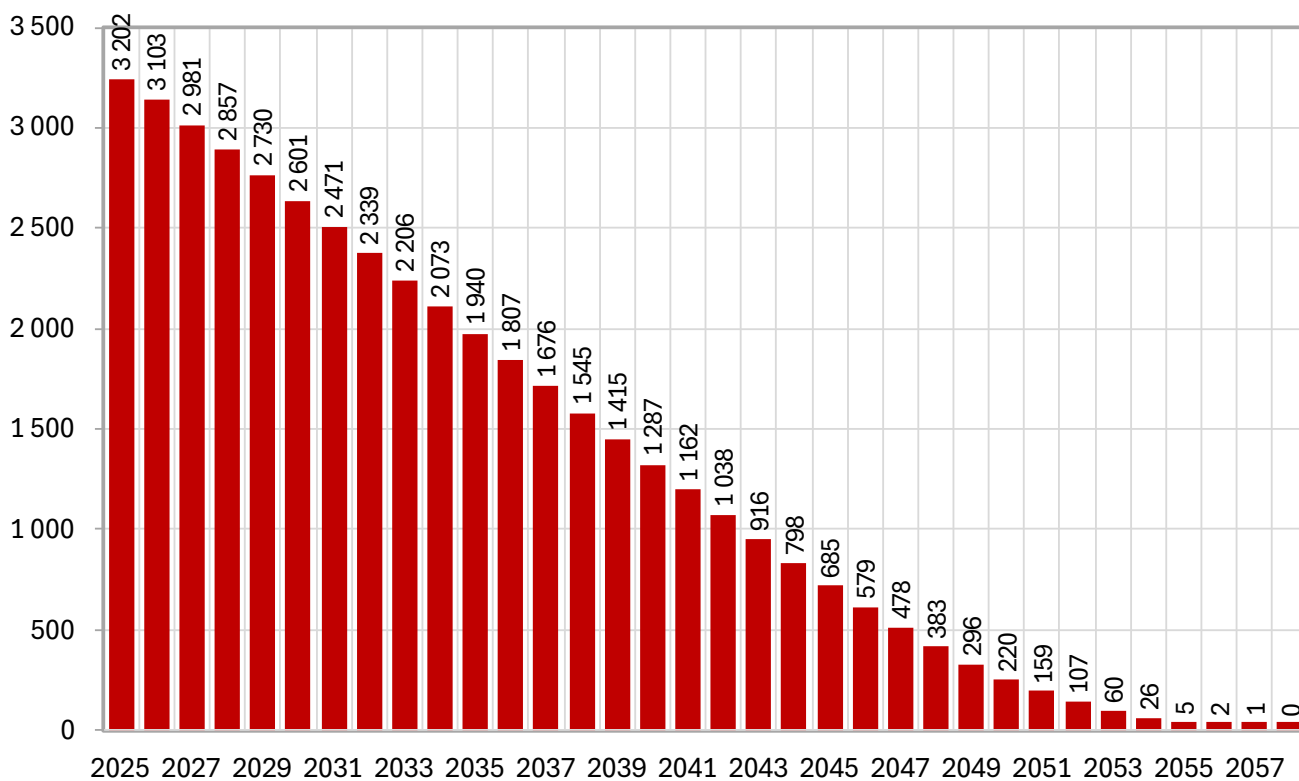
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



Profil smluvní amortizace hypotečních úvěrů

Očekávaný zůstatek hypotečních úvěrů ke konci roku v mil. Kč



Interval sazby	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 2%	137	300 780 306	9,70%
2% - 3%	400	702 013 144	22,64%
3% - 5%	804	1 795 603 893	57,91%
5% - 7%	238	302 081 583	9,74%
Celkem	1 579	3 100 478 927	100,00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	520	582 809 314	18,80%
40% - 50%	213	383 013 537	12,35%
50% - 60%	268	558 741 668	18,02%
60% - 70%	265	630 920 534	20,35%
70% - 80%	195	586 062 136	18,90%
80% - 90%	108	340 501 780	10,98%
90% - 100%	10	18 429 958	0,59%
Celkem	1 579	3 100 478 927	100,00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	568	306 895 351	9,90%
1 000 000 - 2 000 000	421	610 385 959	19,69%
2 000 000 - 3 000 000	262	654 729 813	21,12%
3 000 000 - 4 000 000	144	503 290 047	16,23%
4 000 000 - 5 000 000	92	412 769 960	13,31%
more	92	612 407 796	19,75%
Celkem	1 579	3 100 478 927	100,00%

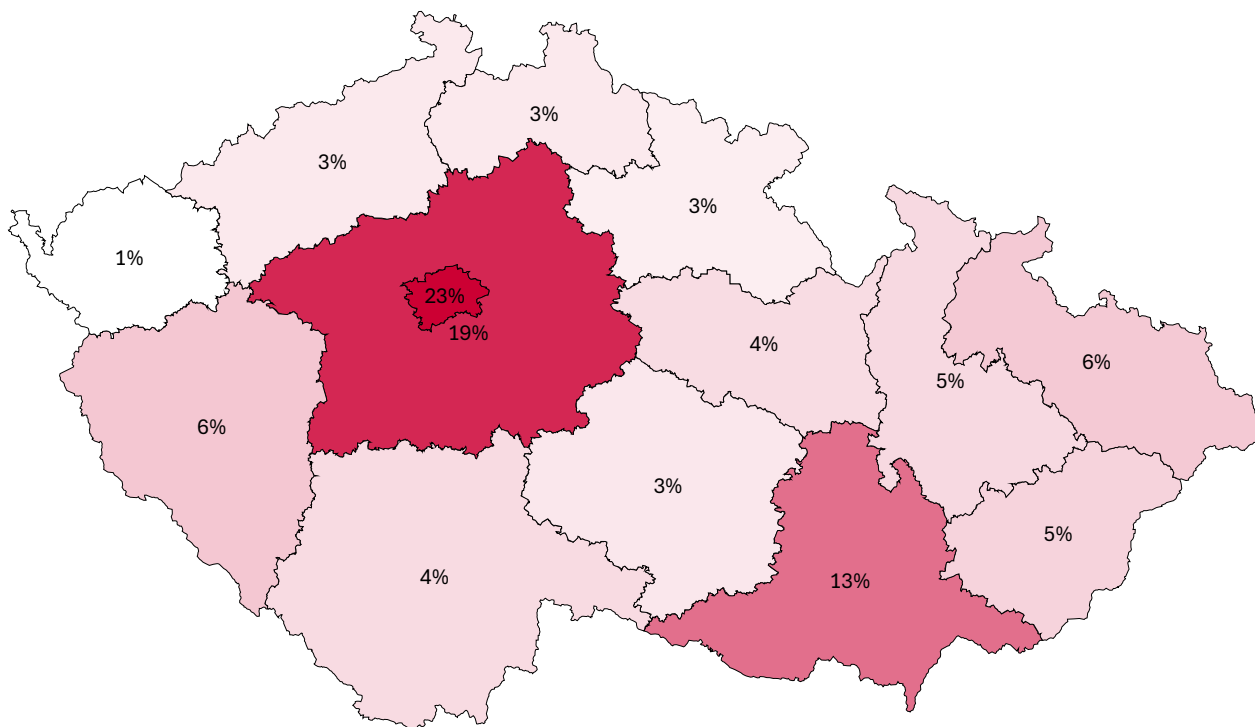
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	140	523 573 108	16,89%
12 až 24 měsíců	108	312 239 003	10,07%
24 až 36 měsíců	98	280 782 321	9,06%
36 až 60 měsíců	168	472 452 853	15,24%
více než 60 měsíců	1 065	1 511 431 641	48,75%
Celkem	1 579	3 100 478 927	100,00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	1 574	3 095 284 704	99,83%
1 až 30 dní	4	4 132 936	0,13%
30 až 60 dní	1	1 061 286	0,03%
Celkem	1 579	3 100 478 927	99,97%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	306	1 475 512 439	22,64%
Jihočeský kraj	99	286 426 532	4,40%
Jihomoravský kraj	233	870 980 582	13,37%
Karlovarský kraj	55	92 750 367	1,42%
Kraj Vysočina	84	223 165 419	3,42%
Královéhradecký kraj	75	187 021 257	2,87%
Liberecký kraj	82	212 185 542	3,26%
Moravskoslezský kraj	163	384 261 687	5,90%
Olomoucký kraj	113	297 972 821	4,57%
Pardubický kraj	107	285 138 537	4,38%
Plzeňský kraj	151	394 636 791	6,06%
Středočeský kraj	338	1 261 859 610	19,36%
Ústecký kraj	113	214 482 610	3,29%
Zlínský kraj	111	330 040 233	5,06%
Celkem	2 030	6 516 434 428	100,00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	1 423	4 454 359 709	68,36%
Cena obvyklá - externí odhadce	570	2 011 628 297	30,87%
Cena obvyklá - DTS	10	26 058 041	0,40%
Modelové ocenění (LuxPi	17	20 688 381	0,32%
Předběžné stanovisko	1	0	0,00%
Ostatní metody interního ocenění	9	3 700 000	0,06%
Celkem	2 030	6 516 434 428	100,00%

Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažená při prodeji stejné, případně obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, rizika, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně kupujícího nebo prodávajícího, nepředvídatelné důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Legislativa ČR upravuje specificky definici obvyklé ceny, ve které je požadováno zohlednění všech okolností, které mají na cenu vliv.

V praxi se cena obvyklá stanovuje především s ohledem na právní stav nemovitosti, existenci věcných břemen nebo obdobných zatížení, umístění nemovitosti, využitelnost a technický stav, smluvní dokumenty vážící se k oceňované nemovitosti, místní podmínky trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaný vývoj, výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí. Cena obvyklá nepřipouští používání prohlášení o vyloučení zodpovědnosti. V procesu stanovení obvyklé ceny jsou používány následující obvyklé parametry, které do ocenění vstupují: výše obvyklého nájemného, obvyklé náklady, obvyklá neobsazenost, obvyklé prodeje, atd.